SALINAN

P U T U S A N

Nomor : 24/PDT/2004/PT-BNA.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Banda Aceh, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. EFFENDI BIN ZAINAL ARIFIN, umur 50 tahun, pekerjaan Polri, alamat Aspol Kampung Karang Rejo, Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Bireuen ;
2. ADLIN BIN ZAINAL ARIFIN, umur 48 tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Desa Menasah Blang Bireuen, Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Bireuen ;
3. HERMANTO BIN ZAINAL ARIFIN, umur 46 tahun, pekerjaan Kepala SD bertingkat Bireuen, Kecamatan Jeumpa, alamat Desa Geudong Teungoh, Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Bireuen;

Dalam hal ini masing-masing mereka diwakili oleh Kuasa mereka yaitu HANAFIAH HUSEIN, SH. beralamat di jalan H. Mohd. AMIN Nomor 10 A Geulanggang Teungoh Bireuen, bertindak untuk dan atas nama EFFENDI BIN ZAINAL ARIFIN, Dkk. (para Pembanding) semula para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juli 2003 Nomor : W1.Dc.6.Ht.04.10-03/2003 ;

M E L A W A N :

1. ALFIAN BIN ZAINAL ARIFIN, umur 54 tahun, pekerjaan Polri, alamat Aspol/Karang Rejo,- Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Bireuen,selanjutnya disebut sebagai Terbanding I, semula sebagai Tergugat I ;
2. NY. KHATIJAH BINTI AMIN, umur 42 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat LorongDewi,Desa .....

Lsah dit. Kampung

sa Geudong, Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Bireuen, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II, semula sebagai Tergugat II ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip segala uraian yang tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Bireuen tanggal 10 Pebruari 2004 Nomor :02/Pdt.G/2003/PN-Bir. yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk selurahnya ;
- Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan akta jual beli toko Nomor : 2 kepada Tergugat II ;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang kini ditaksir sebesar Rp. 387.000,- (tiga ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa akte permohonan banding yang dibuat oleh M. ISA AZIZ, SH. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bireuen yang menerangkan bahwa pada tanggal 24 Pebruari 2004 EFFENDI BIN ZAINAL ARIFIN, Cs/Para Penggugat melalui Kuasanya Hanafiah Husein, SH. Pengacara/ Penasehat Hukum pada Lembaga Bantuan Hukum " Karya Muda Indonesia " yang beralamat di Jalan H.Mohd. Amin NO. 10 A Geulanggang Teungoh Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Juli 2003 Nomor : W1.DO-6-HT.04.10.03/2003 telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bireuen tanggal 10 Pebruari 2004 Nomor :02/Pdt.G/2003/PN-Bir. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding-Terbanding/Tergugat-Tergugat pada tanggal 25 Pebruari 2004 ;

Menimbang, ...

Menimbang, bahwa para Pembanding telah mengajukan memorie banding bertanggal 23 Maret 2004 dan turunan nya telah diserahkan kepada para Terbanding pada tanggal 17 April 2004 ;

Menimbang, bahwa Terbanding II/Tergugat II telah pula mengajukan kontra memorie banding yang diterima di Kepanitreaan Pengadilan Negeri Bireuen tanggal 18 Mei -- 2004 dan turunannya telah diserahkan kepada para Pembanding pada tanggal 19 Mei 2004 ;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak yang -- berpekara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara masing-masing pada tanggal 11 Maret 2004 ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat Penggugat/Pembanding-Pembanding telah diajukan dalam Tenggang waktu dan dengan cara-cara yang telah ditentukan --- oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding -- tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah memeriksa dan meneliti berkas perkara dan Putusan Hakim Tingkat pertama serta memorie banding dan kontra memorie banding dari pihak-pihak yang berpekara dengan seksama, dan Pengadilan Tinggi akan memberikan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa berkas perkara secara teliti dan seksama atas putusan Pengadilan Negeri Bireuen tanggal 10 Pebruari 2004 Nomor :02/Pdt.G/2003/PN-Bir. , maka Pengadilan-- Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan Putusan-- Hakim Pertama tersebut dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang,.....

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

Menimbang, bahwa Penggugat-Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mengemukakan :

- Bahwa orang tua para Penggugat dan Tergugat I bernama ZAINAL ARIFIN (almarhum) semasa hidupnya memiliki sebidang tanah kosong yang terletak di jalan Bengkel Desa Geudong Teungoh/Pale Ara, Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Bireuen dengan batas-batas sekarang adalah :
  - Utara dengan tanah milik Tuan Samsol ;
  - Selatan dengan bangunan Warung kopi/Atakana ;
  - Barat dengan jalan Bengkel ;
  - Timur dengan tanah milik M. Daud ;
- Bahwa tanah peninggalan orang tua para Penggugat dengan Tergugat I tersebut, belum dibagikan kepada masing-masing ahli waris yang berhak menerimanya (Para Penggugat dan Tergugat I) ;
- Bahwa dengan kesepakatan ahli waris (para Penggugat dan Tergugat I) pada tahun 1995 atas budel (tanah) tersebut diajukan permohonan sertifikatnya atas nama Tergugat I , dan pada tanggal 27 April 1995 sertifikat hak milik Nomor 117 atas nama Tergugat I dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Aceh Utara (Vide bukti P. 1) ;
- Bahwa atas kesempatan Penggugat-Penggugat dengan Tergugat I, diatas tanah tersebut dibangun 3 (tiga) unit toko permanen lantai II dengan pendanaan tanggung menanggung antara ahli waris (Penggugat-Penggugat dan Tergugat I)yang berhak atas toko tersebut ;
- Bahwa setelah ketiga toko tersebut selesai dibangun, Tergugat I (Alfian bin Zainal Arifin) telah menyewakan satu unit toko yaitu nomor 2 kepada Tergugat II (Ny. Siti Khatijah binti Amin) selama 2 (dua) tahun, dengan sewa sebesar Rp. .....

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

sar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) terhitung sejak tanggal 8 Agustus 1995 dan berakhir tanggal 8 Agustus 1997, sesuai surat sewa menyewa yang dibuat oleh Tergugat I dengan Tergugat-II, tanpa sepengetahuan/seizin dari Penggugat-Penggugat, karenanya sewa menyewa tersebut tidak sah dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya --- Penggugat-penggugat telah mengajukan surat-surat bukti, yaitu P.I (sertifikat/tanda bukti hak milik) nomor 117 atas nama Alfian bin Zainal Arifin (Tergugat I), atas tanah seluas 90 m^2 terletak di desa Geudong Teungoh Pulo Ara, Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Aceh Utara, Prop. Daerah Istimewa Aceh, yaitu sertifikat atas tanah/toko objek perkara ;

Menimbang, bahwa bukti P. II adalah kontrak/sewa yang diperbuat oleh Alfian bin Zainal Arifin (Tergugat I) sebagai pihak pertama yang menyewakan dengan Siti Khatijah binti Amin sebagai pihak yang menyewa sebuah toko batu tingkat dua terletak di jalan Bengkel nomor 2 Desa Geudong Teungoh Pulo Ara Bireuen, selama 2 (dua) tahun terhitung mulai tanggal 8 Agustus 1995 sampai dengan tanggal 8 Agustus 1997 dengan harga sewa - Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa disampingbukti surat, Penggugat-Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, masing-masing dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. ABDURRAHMAN BIN LATIEF, (berita acara halaman 40, 41, 42-- dan 43) menerangkan : Tahu tanah terpekara terletak di Desa Geudong Pulo Ara dengan batas :
   - Utara dengan tanah Abdullah ;
   - Selatan dengan jalan Medan-Banda Aceh ;

- Timur .....

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

- Timur dengan tanah alm. Teke Lah ;
- Barat dengan jalan ;
- Semula tanah itu milik Ali, kemudian menjadi milik Arifin, saksi tahu mengenai tanah ini karena saksi menyewa tanah terpekara dan buka usaha bengkel ditanah tersebut ;
- Saksi kenal dengan Zainal Arifin, tapi namanya tak tahu persis, anak-anaknya ada perempuan di Jakarta, namanya tidak-tahu, yang lainnya Effendi, Batet ;
- Alfian saksi kenal, dia Polisi dan tanah itu adalah milik-mereka, tanah itu berasal dari Mantri Ali ayah dari Arifin, setelah ayah Arifin meninggal dunia jatuh kepada anaknya ;
- Mengenai apakah disewakan kepada Tergugat II saksi tidak tahu, dan tanah itu jelas milik ahli waris dari Zainal Arifin, apakah sudah difaraidh saksi tidak tahu dan mengenai bukti P.I pun saksi tidak tahu ;
- Atas keterangan saksi ini para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II tidak keberatan dan membenarkannya ;

2. M. YUSUF USMAN, (berita acara halaman 46, 47, 48 dan 49) menerangkan :

- Bahwa saksi tahu letak tanah teke terpekara di jalan beng - kel ± ukuran luasnya 6 x 12 meter, berbatas sebelah :
  - Barat dengan jalan Bengkel ;
  - Timur dengan tanah H. Daud ;
  - Selatan dengan tanah Bina Ata Kana ;
  - Utara dengan tanah Abdullah ;
- Setahu saksi tanah itu kepunyaan Pak Arifin, kemudian jatuh pada ahli warisnya yaitu anak-anak Pak Arifin, yaitu : 1. Alfian bin Arifin, 2. Effendi, 3. Ucok dan 4. yang tinggal di Km 7 saksi tidak tahu namanya ;
- Sepengetahuan saksi tanah itu belum dibagi, tanah tempat teke itu pun belum dibagi, tentang surat tanah itu apakah ada

atau .....

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

tidak Saksi tidak tahu ;

- Bahwa saksi mengetahui hal itu semua dari keterangan anak Pak Arifin ;
- Bahwa, yang tinggal di tanah toko itu sekarang adalah tergugat II (Sinyak Jah), saksi tahu karena diberitahu Tergugat II dia yang menyewanya dari Alfian± 2 (dua) tahun ;
- Saksi tidak tahu kalau tanah itu sudah dijual oleh Alfian, saksi tahu tanah itu semua milik Pak Arifin dan dibangun toko oleh anaknya ;
- Atas keterangan saksi tersebut Penggugat-Penggugat membenarkannya Tergugat II menyatakan ada yang benar dan ada yang salah, tapi Tergugat II tidak ada menerangkan mana yang benar dan mana yang salah ;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengakui kebenaran dari gugatan Penggugat-Penggugat oleh karena itu Tergugat I tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi-saksinya di dalam perkara ini dan menyatakan sudah cukup bukti sah dit. surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat-Penggugat karena Tergugat I telah mengakui semua kebenaran dari gugatan Penggugat-Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa:(berita acara halaman 35) :

- 1. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi tanda terima uang panjar harga toko oleh Alfian bin Zainal Arifin dari Siti Khadijah binti M. Amin tanggal 24 Juni 1998 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) diberi bertanda T-II.1 ;
- 2. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi tanda terima uang tambahan panjar harga toko oleh Alfian bin Zainal

Arifin .....

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

Arifin dari Siti Khatijah binti M. Amin tanggal 28 September 1998 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diberi tanda T-II.2 ;

- 3. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi tanda terima panjar sewa kedai oleh Alfian bin Zainal Arifin tanggal 26 Desember 1998 sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) diberi tanda T-II.3 ;
- 4. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi tanda terima tambahan harga toko oleh Alfian bin Zainal Arifin dari Siti Khatijah M. Amin tanggal 4 Maret 1999 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) diberi tanda T-II.4 ;
- 5. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi tanda terima tambahan harga toko oleh Alfian bin Zainal Arifin dari Siti Khatijah binti M. Amin, tanggal 5 Maret 1999 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) diberi tanda T-II.5;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat II juga mengajukan dua orang saksinya, dibawah sumpah masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. LAILA FITRI,(berita acara halaman 49, 50, 51 dan 52) menerangkan :
   - Bahwa saksi tahu letak toko terpekara di jalan Bengkel, tapi tidak tahu batas-batasnya, saksi tidak tahu kapan toko itu disewa, tapi saya tahu dibeli disekitar tahun 1996-1997, surat/akta jual belinya tidak diperlihatkan, tapi saya ada melihat kwitansi penyerahan uang, saya tidak menjadi saksi dalam penyerahan uang itu,ibu yang memperlihatkan kwitansinya, saya ada melihat tanda tangannya, saya tahu ada dua kali pembayarannya dengan harga jual ± Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;

- Bahwa .....

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

- Bahwa mengenai kwitansi itu juga tidak pernah saksi tanyakan kepada Alfian bin Zainal Arifin, surat atau sertifikatnya juga tidak pernah saksi lihat, karena kata Alfian bin Zainal Arifin suratnya masih di Bank ;Pernah saya tanyakan kepada Ibu : Mengapa Ibu mau beli, suratnya masih di Bank; Ibu mengatakan tidak tahu kalau akan menjadi masalah ; Saya tidak menanyakan asal usul tanah dan saya juga tidak tahu asal usul tanah tersebut ;
- Tergugat II membenarkan keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat-Penggugat menyatakan sangat keberatan ;

2. SITI AINSYAH BINTI MARDAN (berita acara halaman 54, 55, 56, 57 dan 58) menerangkan :

- Bahwa saksi tahu yang dijual oleh Alfian bin Zainal Arifin adalah tanah toko yang ada di Pulo Ara, batas-batasnya saksi tidak tahu dengan jelas, tapi toko yang ditengah yang berbatas :
  - Selatan dengan tempat praktek Dokter ;
  - Barat dengan jalan ;
  - Timur dengan tanah kebun kosong M. Yunus ;
  - Utara dengan toko ;
- Luasnya ± 4,5 m lebar dan panjangnya ± 6,5 m ;
- Bahwa Tergugat II mengatakan kepada saksi, pertama Tergugat II sewa tanah terpekara tersebut ± 1,5 tahun, kemudian dijual kepada Tergugat II oleh Alfian bin Zainal Arifin dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) ; Pertama dibayar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan kedua kalinya Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi secara pasti tidak tahu, tetapi tanah terpekara asalnya dari warisan, setelah dibangun toko, masing-ma

sing .....

sing mereka dapat 1 (satu) dan sertifikat katanya di Bank;

- Bahwa setelah Tergugat II membayar sampai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) baru katanya sertifikatnya di Bank ;
- Bahwa saksi tidak ada menanyakan kepada suami saksi (Murdani Amin) selaku Kepala Desa, apakah tanah tersebut ada sengketa, juga tentang suratnya tidak ada saksi tanyakan, tetapi tentang kwitansinya ada saksi tanyakan, dan pada sore harinya Tergugat II datang dan memperlihatkan kwitansinya ;
- Bahwa, menurut keterangan suami saksi, tanah toko itu adalah warisan untuk Alfian bin Zainal Arifin ;
- Atas keterangan saksi tersebut, Tergugat II membenarkannya dan para Penggugat menyatakan sangat keberatan ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan dari para Penggugat pada poin 1 (satu) berbunyi : Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya, bahwa petitum ini baru dapat dipertimbangkan setelah terlebih dahulu mempertimbangkan petitum poin 2 (dua) sampai dengan poin 11 (sebelas) dari gugatan-Penggugat-Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa poin 2 (dua) petitum gugatan para-Penggugat berbunyi sebagai berikut : Menyatakan sebagai Hukum bahwa tanah tempat dibangunnya toko permanent lantai II yang salah satu di antaranya (nomor 3) objek terpekara adalah sah peninggalan almarhum orang tua para Penggugat dan Tergugat I yang belum dibagikan kepada ahli waris yang berhak menerimanya ;

- Bahwa berdasarkan surat bukti P-I yaitu sertifikat (tanda bukti hak milik nomor 117), bahwa tanah terpekara benar terdaftar atas nama Alfian bin Zainal Arifin (Tergugat I),

Sertifikat tersebut dibuat atas nama Tergugat I adalah atas persetujuan dari Penggugat-Penggugat, sebagaimana diakui -- Tergugat I ;

- Bahwa saksi I Abdurrahman bin Latief, menerangkan tanah terpekara sebelum/milik Menteri Ali ayah dari Arifin, kemudian jadi milik Arifin, setelah Arifin meninggal dunia jatuh kepada anak-anaknya antara lain : Effendi, Butet dan Zainal-- Arifin, keterangan saksi tersebut dibenarkan oleh Tergugat-I dan Tergugat II ; Saksi mengetahui hal tersebut karena -- saksi menyewa tanah terpekara dan buka usaha bengkel diatas tanah terpekara tersebut ;
- Bahwa saksi II M. Yusuf Usman, mengetahui tanah terpekara-- milik Arifin dan setelah Arifin meninggal dunia, turun kepada anak mereka sebagai pewarisnya yaitu : Alfian bin Arifin, Effendi, Ucok dan seorang lagi tidak tahu namanya yang tinggal di Km 7, dan tanah terpekara belum dibagikan kepada ahli waris, hal itu saksi ketahui dari keterangan anak Pak Arifin;
- Bahwa antara surat bukti P-I, keterangan saksi Penggugat I Abdurrahman dan saksi Penggugat II M. Yusuf Usman sangat -- erat hubungannya antara satu dengan lainnya, apalagi keterangan saksi Penggugat I Abdurrahman diakui kebenarannya oleh Tergugat II, dimana keterangan saksi yang diakui kebenarannya oleh pihak lawan adalah merupakan bukti sempurna, maka-dengan demikian Penggugat-Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa tanah objek terpekara adalah peninggalan almarhum orang tua para Penggugat dan Tergugat I yang belum dibagi-- kan kepada ahli warisnya, maka Petitum ke 2 (dua) gugatan-- Penggugat-Penggugat dapat diterima (dikabulkan) ;

Menimbang, bahwa poin 3 (tiga) petitum gugatan para Penggugat berbunyi sebagai berikut : Menyatakan sebagai hukum .....

kum, bahwa sewa menyewa toko objek terpekara yang telah dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum ;

- Bahwa benar tanah terpekara tempat berdirinya toko yang menjadi perkara adalah milik bersama dari para Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas yang disewakan oleh tergugat I kepada tergugat II tanpa sepengetahuan dari para penggugat, akan tetapi sewa menyewa toko terpekara sejak tanggal 8 Agustus 1995 sampai dengan 8 Agustus 1997 adalah sah karena prestasi sewa menyewa sudah terlaksana, maka permohonan para penggugat untuk pembatalan sewa menyewa tersebut harus ditolak, oleh sebab itu poin 3 (tiga) petitum gugatan para Penggugat harus ditolak ;

Menimbang, bahwa poin 4 (empat) petitum gugatan Penggugat berbunyi : Menyatakan sebagai hukum, bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat II menguasai/memiliki objek terpekara dengan cara tidak sah adalah suatu perbuatan melawan hukum ;

- Bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas sewaktu membahas poin 3 (tiga) petitum gugatan Penggugat tersebut, maka dengan mengambil alih pertimbangan tersebut, maka poin 4(empat) petitum gugatan Penggugat ini juga telah dapat dibuktikan oleh -- Penggugat-Penggugat ;

Menimbang, bahwa poin 5 (lima) petitum gugatan Penggugat berbunyi : Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan toko objek terpekara kepada Penggugat-Penggugat yang terlepas dari ikatan hukum pihak ketiga, guna untuk dibagikan kepada para ahli waris yang berhak menerimanya ; Oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas tanah toko objek terpekara telah terbukti milik bersama para Penggugat dengan Tergugat I dan sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II telah dinyatakan tidak syah dan batal demi hukum, maka poin 5(lima) pe-

titum .....

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

titum gugatan Penggugat ini juga telah dapat dibuktikan oleh Penggugat-Penggugat ;

Menimbang, bahwa poin 6 (enam) petitum gugatan Penggugat berbunyi : Menghukum Tergugat II untuk membayar uang hasil sewa toko objek terpekara yang telah dikuasainya kepada ahli waris (para Penggugat) untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) terhitung sejak tanggal 9 Agustus 1997 dan berakhir hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

- Bahwa dari surat bukti bertanda P.2 dan T.II.3, ternyata Tergugat I menyewakan kepada Tergugat II tanah/toko objek terpekara selama 2 (dua) tahun dengan harga sewa sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) berarti 1 (satu) tahun harga sewanya sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa sesuai dengan bukti P.2 dan T.II.3 tersebut, demikian juga petitum 11 (sebelas) gugatan Penggugat yang memohon putusan yang seadil-adilnya, maka dipandang sudah tepat dan adil bila sewa yang diminta oleh Penggugat tersebut ditetapkan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap tahun terhitung sejak tanggal 9 Agustus 1997 sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak dengan ketentuan uang sewa tersebut diperhitungkan dari uang yang telah diterima Tergugat I dan Tergugat II ;
- Bahwa dengan demikian poin 6 (enam) petitum gugatan Penggugat telah dapat dibuktikan oleh Penggugat-Penggugat ;

Menimbang, bahwa poin 7 (tujuh) petitum gugatan Penggugat berbunyi menyatakan sebagai hukum, bahwa segala bentuk dokumentasi (surat-surat) yang dikuasai atau dimiliki oleh Tergugat II sepanjang ada hubungan dengan toko objek terpeka

ra .....

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

ra, mohon untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum ;

- Bahwa, oleh karena Penggugat tidak dapat memperinci dan menunjukkan surat mana yang harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum itu, maka petitum gugatan Penggugat pada poin 7 (tujuh) ini, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat-Penggugat ;

Menimbang, bahwa poin 8 (delapan) petitum gugatan Penggugat berbunyi : menyatakan sebagai Hukum, bahwa sita jaminan (conservatoir beslaag) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bireuen adalah sah kuat dan berharga ;

- Bahwa ternyata dari berkas perkara, sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak ada dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat tersebut pada poin 8 (delapan) tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa poin 9 (sembilan) petitum gugatan Penggugat berbunyi : Menghukum para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada para Penggugat atas kelalaian para Tergugat dalam mentaati isi putusan Pengadilan dengan nilai rupiah sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk setiap harinya ;

- Bahwa dalam perkara ini apabila putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mentaati putusan, maka Pengadilan Negeri dapat melaksanakan putusan dengan menggunakan alat paksa (sterke-arm), sehingga dengan demikian tidak perlu memakai uang paksa (dwang soom) dan dengan alasan itu pula petitum gugatan Penggugat tersebut pada poin 9 (sembilan) tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat-Penggugat ;

Menimbang, ...

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

Menimbang, bahwa poin 10 (sepuluh) petitum gugatan Penggugat berbunyi : Menghukum para Tergugat membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

- Bahwa sebelum mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat pada poin 10 (sepuluh) ini, maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan poin 11 (sebelas) dan poin 1 (satu) petitum gugatan Penggugat sebagai berikut ;
- Bahwa sesuai dengan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi telah memberikan pertimbangan berdasarkan hukum dan keadilan secara seadil-adilnya dan ternyata Penggugat-Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatanya untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat II dapat mematahkan dalil dalil yang telah dapat dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana dipertimbangkan diatas-dengan lawan bukti yang diajukan oleh Tergugat II akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

- Bahwa dari bukti surat bertanda P-II, T-II.1, T-II.2, T-II.3 T-II.4 dan T-II.5 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan-oleh Tergugat II yaitu : 1. Laila Fitri dan 2. Sitti Ainsyah binti Mardan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Benar tanah toko terpekara disewa oleh Tergugat II dari-Tergugat I dengan uang sewa sebanyak Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk selama 2 (dua) tahun terhitung sejak-tanggal 8 Agustus 1995 sampai dengan tanggal 8 Agustus-1997 ;
2. Berdasarkan persetujuan sewa menyewa tersebut Tergugat menempati tanah/toko terpekara sampai dengan sekarang ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sepakat untuk mengadakan jual beli tanah toko terpekara dengan harga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan sudah dibayar -

oleh .....

oleh Tergugat II kepada Tergugat I sebanyak Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) ; sisanya dibayar kalau surat jual beli telah selesai diperbuat ;

4. Bahwa surat jual beli tanah/toko terpekara ternyata tidak ada diperbuat sampai sekarang ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut syarat sah jual beli yaitu adanya penyerahan secara hukum dan penyerahan secara nyata atas objek tanah/toko terpekara belum terpenuhi, karena tanah/toko terpekara berada ditangan Tergugat II bukan karena penyerahan dari Tergugat I kepada Tergugat II akibat jual beli, melainkan karena akibat sewa menyewa ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Tergugat II tidak berhasil mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat maka sesuai dengan poin 1 (satu) petitum gugatan para Penggugat, gugatan para Penggugat telah terbukti dan karena itu patut diterima/dikabulkan untuk sebahagian sesuai dengan yang telah dipertimbangkan diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Bireuen tanggal 10 Pebruari 2004 Nomor : 2/Pdt.G/2003/PN-Bir. tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi Banda Aceh akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat telah diterima untuk sebahagian dan menolak sebahagian yang lain, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dikedua tingkat peradilan patut dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, sesuai dengan petitum 10)sepuluh) gugatan dari Penggugat-Penggugat ;

Mengingat Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan yang berhu

bungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bireuen, tanggal 10 Pebruari 2004 Nomor : 2/Pdt.G/2003/PN-Bir. yang dimohon-banding ;

MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- Menyatakan sebagai hukum, bahwa tanah tempat dibangunnya toko permanent lantai II yang salah satu diantaranya (Nomor 2) objek terpekara adalah sah peninggalan almarhum-- orang tua Penggugat-Penggugat dan Tergugat I yang belum dibagikan kepada ahli waris yang berhak ;
- Menyatakan sebagai hukum, bahwa sewa menyewa toko objek-terpekara yang telah dilakukan oleh Tergugat I dengan -- Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
- Menyatakan sebagai hukum, bahwa tindakan dan perbuatan-- Tergugat II menguasai/memiliki objek terpekara dengan Cara tidak sah adalah suatu perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan toko objek terpekara kepada Penggugat-Penggugat yang terlepas dari ikatan hukum pihak ketiga, guna untuk dibagikan kepada para ahli waris yang berhak menerimanya ;
- Menghukum Tergugat II untuk membayar uang hasil sewa toko objek terpekara yang telah dikuasainya kepada ahli waris (para Penggugat) untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), terhi -- tung sejak tanggal 9 Agustus 1997 dan berakhir hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding-Terban -

ding .....

ding untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dikedua tingkat peradilan yang tingkat pertama sebanyak Rp. 387.000,- (tiga ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah) ; Dan ditingkat banding ditetapkan sebanyak Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah).-

- Menolak gugatan Penggugat-Penggugat untuk selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan-Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh, pada hari ini-- Rabu, tanggal 25 Agustus 2000 empat oleh kami, HADI LELANA, SH. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh selaku Ketua Majelis, H. ABDUL RAHIM PERANGIN ANGIN, SH. dan HJ. SYAMSIAR KETAREN, SH. masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh, selaku Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 7 Juli 2004, Nomor : 24/Pdt/2004/PT-BNA. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana-- pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan ROSMALADEWI Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :	HAKIM KETUA MAJELIS,
DTO.	DTO.
1. H. ABDUL RAHIM PERANGIN ANGIN,SH.	HADI LELANA,SH.
DTO.	
2. HJ. SYAMSIAR KETAREN, SH.	

PANITERA PENGGANTI,

DTO.

ROSMALADEWI.

Biaya .....

Biaya Banding :

1. Redaksi	Rp.	1.000,-
2. Meterai	Rp.	6.000,-
3. Biaya Administrasi	Rp.	75.000,-
4. Biaya Pemberkasan	Rp.	28.000,-
JUMLAH	Rp.	110.000,-

(seratus sepuluh ribu rupiah).

SALINAN YANG SAMA BUNYINYA OLEH,

PANITERA PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

Drs. M. YUSUF USMAN, SH.